

광주지방법원 2021. 4. 28 선고 2020가단536444(본소), 2021가단514328(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

광주지방법원 2022. 2. 9 선고 2021나57796(본소), 2021나57802(반소) 판결

광주지방법원 2021. 4. 28 선고 2020가단536444 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 진용태

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김재현, 박철민

변론 종결2021. 4. 14.

판결 선고2021. 4. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 부동산목록 제2항 기재 건물 및 별지 부동산목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 바, 사, 르, 모, 브의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 판넬조 판넬지붕 창고 11.4m²를 각 철거하고,
나. 원고(반소피고)로부터 2억 원을 지급받음과 동시에 별지 부동산목록 제1항 기재 토지를 인도하라.

2. 원고(반소원고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가.항 및 피고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 원고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)에게 별지 부동산목록 제1항 기재 토지를 인도하라.

반소 : 원고는 피고에게 295,358,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

○ 원고는 2004. 3. 8. 그 소유의 별지 부동산목록 제1항 기재 토지1) (이하 '이 사건 토지'라 한다)를 피고에게 임대하면서 아래와 같이 약정하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

제1조(부동산의 표시)

이 사건 토지

임대차보증금 : 없음

차임 : 피고가 이 사건 토지 지상에 피고의 비용으로 건물을 신축하고 위 신축건물(C볼링장)

사용검사일로부터 10년 동안 차임 총액 2,500만 원(1년에 250만 원)

제2조 임대차계약기간은 위 신축건물 사용검사일로부터 10년간으로 한다.

제3조 피고는 임대차기간 만료시 위 신축건물을 철거하여 원상복구하고, 위 신축건물 철거물은 피고의 소유로 한다.(후략)

특약사항

제1조 이 사건 토지 지상의 건축물은 피고의 비용으로 건축하고, 위 건축물의 소유권은 임대차기간 중 피고가 가지나, 건축허가 및 피고의 대출편의를 위하여 원고 명의로 위 건축물의 보존등기를 경료하기로 한다.

이 사건 임대차계약 후 원고의 채권자 등이 위 건물에 대하여 채권보존 및 추심행위를 하는 것을 방지하기 위하여 원고가 위 건물에 대하여 소유권보존등기를 마침과 동시에 위 건물에 대하여 피고가 매매계약을 원인으로 하여 소유권이전등기가등기를 마치고, 만일 위와 같은 우려가 현실적으로 발생하면 피고가 위 건물에 대하여 가등기에 기한 본등기를 경료하는 것에 원고는 무조건 동의한다. (후략) 위 임대차계약기간이 만료되면, 피고는 건물에 대한 소유권이전등기청구권 가등기를 말소하고, 또 본등기가 경료되었을 시에는 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 한다.

제6조 임대차기간 만료시 피고의 원상회복의무(건물철거)는 임차기간 만료 후 2달 이내에 이행키로 하며, 이후 피고는 모든 권리를 포기한다. 일체의 철거비용은 피고가 책임진다.

○ 피고는 2004. 7. 22.경 이 사건 토지 지상에 별지 부동산목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 사용승인을 받았고, 이 사건 토지 지상에 별지 도면 표시 바, 사, 르, 모, 바의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 11.4m²에 창고(이하 '이 사건 창고'라 한다)를 지었다.

○ 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 2004. 8. 9. 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를 마치고, 2004. 9. 6. 피고에게 2004. 9. 3.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

○ 이 사건 임대차계약이 만료될 무렵인 2014. 7. 22.경 원고는 2년의 임대차기간을, 피고는 10년의 임대차기간을 주장하여 새로 임대차계약을 체결하지는 못하였고, 다만 피고는 원고에게 임대차보증금으로 2억 원을 지급하고 이후 차임을 지급하지는 아니하였다.

○ 현재 이 사건 토지에는 이 사건 건물 및 창고가 현존하고 있고, 피고가 'C볼링장'이라는 상호로

체육시설로 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 이 사건 임대차계약은 2014. 7월경 기간만으로 종료되었고, 설령 묵시적으로 갱신되었다 하더라도 민법 제639조에 따른 묵시의 갱신이 이루어져 기간이 약정이 없는 임대차가 되었는데, 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물 및 창고를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고 이 사건 임대차계약은 2014. 7월경 임대차기간을 10년으로 하여 묵시적으로 갱신되었으므로, 피고는 2024. 7. 26.까지 이 사건 토지를 점유할 권한이 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

1) 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

2) 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약의 기간이 2014 7. 26.로 종료되었으나, 임대인인 원고가 상당한 기간 내에 이의를 한 사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 나아가 원고가 피고로부터 임대차보증금으로 2억 원을 이의 없이 수령한 이상 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다고 인정함이 상당하다.

3) 다만 묵시적 갱신이 이루어진 경우 당사자는 언제든지 해지의 통고를 할 수 있고, 토지의 임대차의 경우에 임대인이 해지를 통고한 때에는 6월이 경과하면 해지의 효력이 생기는데(민법 제639조, 제635조), 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2020. 1. 21. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 이 사건 임대차계약은 그로부터 6월이 경과한 2020. 7. 21.경 해지되었다고 봄이 상당하다.

4) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 건물 및 창고를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 피고의 동시이행항변에 대한 판단

1) 이에 대하여 피고는, 이 사건 토지의 인도 의무는 원고의 임대차보증금반환 의무와 동시이행 관계에 있으므로, 원고로부터 임대차보증금을 반환 받음과 동시에 자신의 위 의무를 이행할 의무가 있다고 동시이행 항변을 한다.

2) 살피건대, 피고가 원고에게 임대차보증금으로 2억 원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약이 종료된 이상 원고는 피고에게 위 임대차보증금을 반환할 의무가 있고, 피고의 이 사건 토지 인도 의무는 원고의 임대차보증금반환 의무와 동시이행 관계에 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

3. 지상물매수청구권 행사의 항변 및 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

본소에 대한 항변 및 반소로써, 이 사건 임대차계약이 종료된 현재 이 사건 토지 상에 이 사건 건물이 현존하고 있으므로, 원고에게 민법 제643조에 따라 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사한다.

따라서 피고는 그 매매대금을 지급받기 전까지는 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지를 적법하게 점유할 권원이 있으므로, 원고의 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도 청구에 응할 수 없고, 원고는 피고에게 이 사건 건물의 가액 295,368,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약은 이 사건 토지 지상 건물의 소유를 목적으로 하는 기간의 약정이 없는 토지임대차계약으로서 임대차기간 만료로 종료되었고, 종료일 현재 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 현존하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 민법 제643조에 따라 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.

2) 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약에서 피고는 임대차기간 만료시 이 사건 건물을 철거하여 원상복구하기로 약정하였으므로, 피고가 지상물매수청구권을 포기하였다고 인정된다.

3) 한편, 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없으나, 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

4) 이 사건에서 보건대, 앞서 든 증거 및 감정인 E에 대한 임료감정축탁결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정을 모두 종합하여 보면, 위 지상물매수청구권 포기약정이 실질적으로 임차인인 피고에 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있다고 봄이 상당하므로, 이 약정은 민법 제643조에 위배되어 무효라고 볼 수 없다.

① 원고는 피고가 이 사건 건물 신축으로 인한 투자금 회수에 필요한 기간을 고려하여 최초 사용승인일로부터 10년간 임대기간을 보장하였고, 실제로 피고는 현재까지 약 17년간 이 사건 토지 및 건물을 사용하고 있다.

② 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시에는 보증금 없이 연차임 250만 원, 목시적 갱신 이후에는 보증금 2억 원에 연차임 없이 이 사건 토지를 임대하였는바, 이는 이 사건 토지의 적정 임대료(2004. 7. 22. 기준 연 차임 22,908,000원, 2014. 7. 22. 기준 연 차임 24,444,000원)에 현저히 못 미치는 것으로, 이렇게 저렴한 차임으로 임대차계약을 체결한 데에는 피고가 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 건물을 철거하기로 약정하였던 것이 상당한 영향을 미쳤을 것으로 보인다.

③ 임차인에게 지상물매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 매수목적물을 계속 사용하는 것이 사회, 경제적으로 이익이 된다는 것이다. 그러나 앞서 이 사건 건물은 건축 및 철거가 용이한 조립식 판넬지붕 일반철골구조로서 이미 건축한지 17년가량 되어, 이를 계속 사용하는 것이 사회, 경제적으로 이익이 된다고 단정하기도 어렵다.

5) 결국 피고가 지상물매수청구권을 포기하기로 한 약정은 유효하므로, 피고에게 지상물매수청구권이 인정됨을 전제로 한 항변 및 이 사건 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그러므로 피고는 원고에게 이 사건 건물 및 창고를 철거하고, 원고로부터 2억 원을 지급받음과 동시에 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

따라서 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구 및 반소청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이해림

별지

220㎡가 전남 화순군 D으로 분할됨에 따라 면적이 1,426㎡'가 되었고, 2007. 8. 3. 지목이 체육용지로 변경되었다.